

Madame Guilaine DEBRAS
Maire de Biot
8, route de Valbonne
06410 BIOT

Nice, le **15 MAI 2019**

OBJET : Avis sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Biot

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable.

Après avoir étudié avec soin l'ensemble de vos documents, nous vous proposons un avis technique détaillé accompagné de quelques recommandations que vous pourrez trouver en pièce jointe.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

PJ. 1

*DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin VIANNES
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 75 22
Email : quentin.viannes@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n°*

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIOT

Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur

Mai 2019

Le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Biot a été prescrite par arrêté municipal le 9 octobre 2018. En tant que Personne Publique Associée, nous avons le plaisir de vous transmettre nos remarques et observations.

Servitude de mixité sociale n°14 / zone UWa2

Nous avons noté la création de la servitude de mixité sociale n°14 au sein de la ZAE Saint-Philippe II classée en UWa2. Nous avons noté une incohérence entre cette disposition et le règlement de cette zone. L'habitat est autorisé seulement s'il est lié au gardiennage ou à la surveillance des occupations du sol admises dans les secteurs, à condition qu'elles soient intégrées au bâti et à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5 % de la surface de plancher (SP) autorisée.

Par ailleurs, vous précisez que la zone Uwa2 permet l'accueil des constructions à usage d'habitations familiales alors que cette catégorie n'apparaît pas dans les sous-destinations du code de l'urbanisme.

Linéaires de préservation de la diversité commerciale

Nous saluons la création de linéaires commerciaux qui vont permettre de préserver et redynamiser les principales polarités commerciales.

Dans la justification présentée en page 19 du rapport de présentation, il est évoqué le souhait de conserver le dynamisme commercial du village et le maintien des commerces de proximité et ceux liés à l'artisanat.

C'est pourquoi, pour les secteurs du centre-ville et du centre commercial Biot 3000, nous vous proposons d'ajouter dans le règlement, les sous-destinations artisanat voire restauration pour les locaux d'activités existants : « tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce de détail, à l'artisanat ou à la restauration (...), ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : commerce de détail, artisanat et restauration ».

Nous avons également noté la volonté de la commune de conserver et développer un lieu de commerce en UEa à l'angle de la route de Valbonne et de l'avenue des Eucalyptus en favorisant l'implantation potentielle de commerces de proximité. En revanche, nous tenons à vous signaler qu'au vu du règlement actuel de la zone UE, les constructions à vocation de commerce ne sont pas autorisées. Une évolution réglementaire semble nécessaire pour mener à bien ce projet.

Plan de zonage

A noter également que sur le plan de zonage, les représentations graphiques des périmètres des linéaires commerciaux (en UZa et UEa) et des servitudes de mixité sociale sont parfois peu visibles et mériteraient d'être revues.